



AVVISO PUBBLICO

MANIFESTAZIONE INTERESSE PER CONTRATTO D'AFFITTO NOVENNALE DI UNITA' IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE DIREZIONALE/COMMERCIALE IN COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO

I. PREMESSE E AVVERTENZE GENERALI.

La procedura concorsuale si svolgerà sulla falsariga delle tradizionali licitazioni private con una prima fase aperta per raccogliere le manifestazioni d'interesse ed una seconda di offerta vera e propria ristretta solamente a coloro che hanno appunto manifestato il loro interesse all'operazione.

L'offerta deve essere migliorativa – con riferimento esclusivo all'importo del canone – rispetto ad una irrevocabile già esistente, ricevuta dai locatori e scadente il 30.11.2017. Gli enti pubblici proprietari dei due complessi immobiliari - gli uni e gli altri puntualmente identificati ai punti II e III che seguono - intendono perciò con la presente procedura concorsuale sottoporre al mercato l'offerta ricevuta per verificare la eventuale sussistenza di condizioni di prezzo migliore a cui stipulare il contratto d'affitto in questione.

Siccome la gara è soltanto sul miglioramento del prezzo (rectius dell'importo del canone) occorre necessariamente che tutte le altre pattuizioni, condizioni e termini contrattuali siano invariabili: a detto scopo il capitolato qui allegato ALL/A raccoglie i contenuti della proposta contrattuale ricevuta e pertanto costituisce il "foglio patti e condizioni" del futuro contratto che si andrà a stipulare con il candidato che avrà presentato l'offerta migliore.

L'offerta migliorativa – nella seconda fase di gara – dovrà pertanto limitarsi semplicemente ad indicare la percentuale di miglioramento sul prezzo a base d'asta che è dato appunto dall'importo dei canoni stabiliti per anno/mese nel "foglio patti e condizioni" (punto 4) dell'ALL/A.

Va aggiunto che il titolare dell'offerta già in essere si è riservato la facoltà di migliorare ulteriormente l'offerta risultante dalla gara, pertanto in detta eventualità si procederà ad aprire un'asta aggiuntiva ed informale ristretta al candidato primo graduato e all'originario offerente, prorogando (se del caso) la originaria scadenza del 30.11.2017 del tempo necessario.

Da ultimo, siccome il rapporto contrattuale si protrarrà per almeno nove anni, occorre che la ditta che manifesti interesse a partecipare alla seconda fase di gara produca un certificato camerale recente (con data non anteriore a sei mesi), nonché gli ultimi due bilanci della società che dovranno presentare un risultato positivo e un fatturato annuo di almeno due milioni in ambedue gli esercizi finanziari (2015 e 2016), al fine di dimostrare che chi si propone in alternativa all'offerente in essere sarà poi in grado di sostenere agevolmente l'affitto annuo derivante dalla sua offerta.

II. LOCATORI.

A) Pianvallico srl con sede legale in Scarperia e San Piero (FI) Piazzetta del Comune, 1 (P.IVA e C.F. 02272220480) e sede operativa stesso Comune Via di Pianvallico,5 proprietaria del complesso immobiliare di cui al successivo punto III A.

B) Unione Montana dei Comuni del Mugello con sede in Borgo San Lorenzo (FI) Via Togliatti, 45 (P.IVA e C.F. 06207690485) proprietaria del complesso immobiliare di cui al successivo punto III B.

L'avviso e l'intera procedura concorsuale sono curati esclusivamente da Pianvallico srl in forza di apposito mandato ricevuto dall'Unione Montana Comuni Mugello.

III. IMMOBILI OGGETTO DELL'AFFITTO.

A) Complesso immobiliare ad uso commerciale sito in Scarperia e San Piero (FI) – Via di Pianvallico n. 5 – piano terreno, composta da numero due unità immobiliari rappresentate all'Agenzia del Territorio del Comune di Scarperia e San Piero (M326) come segue:

A1) unità immobiliare censita al Foglio di Mappa n. 68, part. 592, sub. 1, categoria C/1, classe 4, superficie catastale mq. 473, rendita catastale € 7.312,82;

A2) unità immobiliare censita al Foglio di Mappa n. 68, part. 592, sub. 2, categoria C/1, classe 4, superficie catastale mq. 210, rendita catastale € 4.135,79.

B) Complesso immobiliare ad uso ufficio sito in Scarperia e San Piero (FI) – Via di Pianvallico n. 5 – piano primo. L'intero complesso immobiliare è rappresentato all'Agenzia del Territorio del Comune di Scarperia e San Piero (M326) al Foglio di Mappa n. 68, part. 592, sub. 3, categoria A/10, piano T e 1, classe U, rendita catastale € 4.694,59, superficie circa 600 mq.

Il tutto come meglio illustrato nelle allegate planimetrie (ALL/B).

IV. DESTINATARI DELL'AVVISO.

Soggetti commerciali finanziariamente ed economicamente solidi con bilanci in utile negli esercizi 2015 e 2016 e fatturati superiori a € 2.000.000.

V. BASE D'ASTA.

La percentuale di aumento, unica per tutti i nove anni di affitto, deve riguardare i seguenti canoni:

- Primo quadriennio € 70.000 (oltre IVA se e in quanto dovuta) per ciascun anno.
- Successivo quinquennio € 80.000 (oltre IVA se e in quanto dovuta).

Dall'inizio del quinto anno dovrà applicarsi anche l'aumento ISTAT maturato nel corso del quarto, secondo quanto meglio espresso nel capitolato.

Per una valutazione più dettagliata e analitica degli importi dei canoni si rimanda al punto 4 dell'ALL/A.

VI. SCADENZA.

La manifestazione d'interesse deve essere presentata con nota autografa e restituendo copia del capitolato con sottoscrizione in originale di ogni sua facciata per accettazione delle clausole in esso contenute da parte del manifestante interesse. Questi dovrà altresì allegare un certificato camerale (non tardivo di oltre sei mesi) e gli ultimi due bilanci entro e non oltre il 6 Novembre 2017 ore 12.00. Alle ore 12.30 si apriranno le buste e si darà registrazione dell'esito in apposito sintetico verbale.

La mancanza di firma autografa del rappresentante legale o titolare del soggetto interessato sulla nota e sulle facciate del capitolato così come la mancanza del certificato camerale e/o dei due bilanci con i requisiti previsti (al punto IV e all'ultimo cpv del punto I) saranno causa di invalidità dell'atto di manifestazione.

VII. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA SECONDA FASE E DEPOSITO CAUZIONALE.

Alla seconda fase si darà luogo immediatamente inviando agli interessati l'invito scritto a versare anticipatamente entro i 5 gg. successivi alla scadenza di cui sopra € 28.000 a titolo di deposito cauzionale a garanzia della serietà della intenzione di rimettere la futura offerta. Il deposito dell'offerente risultante poi aggiudicatario definitivo verrà trattenuto come fondo a garanzia del rispetto degli obblighi scaturenti dal presente avviso, dalla successiva lettera d'invito, dal capitolato, dal futuro contratto.

Il deposito cauzionale degli altri candidati sarà restituito entro 3 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

I soggetti che manifesteranno interesse quindi saranno invitati a versare anticipatamente € 28.000 (entro i cinque giorni successivi alla data di scadenza della manifestazione d'interesse) e saranno invitati a rimettere offerta entro i quindici giorni successivi sempre alla detta scadenza. Nella lettera d'invito sarà indicato l'IBAN di accredito, la causale e le altre modalità di versamento.

Il mancato o intempestivo versamento del deposito, la mancata o intempestiva rimessa dell'offerta percentuale di miglioramento del prezzo, così come in genere ogni difformità (non tempestivamente sanata) rispetto a quanto stabilito negli atti di gara, sono causa di invalidità della partecipazione alla procedura concorsuale.

Il contratto deve essere unico, con due locatori ed un locatario. E' ammessa però la possibilità, ferma restando la unicità del contratto, di un pluralità di locatori: in questo caso i requisiti minimi di fatturato andranno definiti in proporzione alle rispettive quote di condivisione e dovrà essere prevista la solidarietà passiva degli obbligati al pagamento dei canoni; il requisito del risultato utile deve essere assicurato invece da ciascuno dei compartecipanti.

VIII. DESTINATARIO DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE.

La manifestazione d'interesse dovrà essere inviata esclusivamente a Pianvallico srl, Via di Pianvallico n. 5, 50038 Scarperia e San Piero (FI).

Le modalità d'invio possono essere la PEC (pianvallico@legalmail.it), la posta raccomandata R/R, il corriere; l'importante è che la ricezione avvenga entro e non oltre la data e l'orario di cui al precedente punto VI.

La Pianvallico si riserva la facoltà di prorogare le scadenze, di revocare o annullare la presente o future procedure di gara in qualsiasi fase, di non procedere

all'aggiudicazione, senza che l'offerente abbia a pretendere compensi o indennizzi di sorta alcuno, salvo la restituzione di quanto eventualmente già versato a titolo di cauzione/garanzia.

Le proroghe, revoche, etc. saranno esternate con le stesse modalità con cui gli atti da prorogare, revocare, etc. sono stati partecipati all'esterno.

IX. INFORMATIVA PRIVACY (art. 13 D. Lgs 193/2003)

La Pianvallico garantisce che il trattamento dei dati personali si svolgerà nel rispetto dei diritti previsti dal D. Lgs. 193/2003 e s.m.i.

I dati forniti saranno utilizzati esclusivamente nell'ambito del presente procedimento.

Gli stessi dati potranno inoltre essere utilizzati ai fini degli adempimenti amministrativi connessi o susseguenti al procedimento stesso, conformemente a quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Il trattamento sarà effettuato con strumenti cartacei, informatici e telematici atti a gestire e memorizzare i dati di cui trattasi, garantendone la riservatezza e la sicurezza.

Il conferimento dei dati è obbligatorio per la partecipazione al presente procedimento.

Titolare del trattamento è la Pianvallico srl per il tramite del suo rappresentante legale pro-tempore (responsabile del trattamento).

X. PUBBLICAZIONE.

Il presente avviso è pubblicato sul sito della Pianvallico srl e dell'Unione Montana Comuni Mugello per 15 giorni.

Per informazioni rivolgersi a Pianvallico srl: mail info@pianvallico.it – telefono 055-4652020.

Scarperia e San Piero li 19/10/2017

L'Amministratore Unico

(Dr. Mauro Nencini)


Allegati:

All/A Capitolato/ "Foglio Patti e Condizioni" del futuro contratto

All/B Planimetrie dei locali: B1 complesso immobiliare A

B2 complesso immobiliare B

B3 pertinenze condominiali

